

Số: 143/2017/DS – PT

Ngày: 29/8/2017

V/v: Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:	Bà Nguyễn Thị Thúy
Các Thẩm phán:	Bà Trần Thị Liên Anh Bà Ngô Thị Thu Thiệu
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:	Ông Phạm Thái An
Đại diện VKSND thành phố Hà Nội:	Bà Ngô Phương Liên – KSV

Ngày 29/8/2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2017/TLPT – DS ngày 12/7/2017 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS – ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2017/QĐXX – PT ngày 04/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2017/QĐPT – HPT ngày 16/8/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Ngô Đăng Thụ, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

1. Ông Trần Thanh Sơn, sinh năm 1961

Địa chỉ: Tập thể Công ty Bắc Hà, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thanh Sơn:*

Luật sư Vũ Khắc Huy- Văn phòng Luật sư Đại hải Thủy- Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1958 (vợ ông Sơn)

Địa chỉ: Tập thể Công ty Bắc Hà, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1. Chị Trần Thị Quý**, Sinh năm 1986
- 2. Anh Trần Quốc Toàn**, sinh năm 1988
- 3. Anh Trần Quốc Toàn**, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Tập thể Công ty Bắc Hà, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Người kháng cáo: Ông Trần Thanh Sơn- Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là ông Ngô Đăng Thụ trình bày:

Ngày 11/6/1994, ông mua của vợ chồng ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan diện tích đất 63m² thuộc ô số 13 Tập thể Công ty Bắc Hà (trước đây thuộc khu tập thể của Nông Trường Đông Anh I) với giá 45.000.000 đồng, trên đất có nhà cấp 4 diện tích 20m². Hai bên lập “Giấy nhượng lại thành quả lao động”, bên mua là ông ký, bên bán là ông Sơn, bà Lan ký, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Dũng bạn ông ký. Trong “Giấy chuyển nhượng thành quả lao động” này ghi số tiền chuyển nhượng là 10 triệu đồng mục đích giảm thuế. Ông Sơn tự tay viết giấy biên nhận số tiền 45.000.000 đồng của ông.

Sau khi mua đất của ông Sơn, do ông chưa có nhu cầu sử dụng và gia đình ông Sơn xin mượn lại gian nhà trên đất để ở tạm, khi nào ông cần dùng thì trả lại ông nên hai bên chưa tiến hành giao nhận đất cho nhau. Năm 1998, ông đi lao động xuất khẩu tại Nga. Năm 2004, ông về nước có yêu cầu gia đình ông Sơn trả đất nhưng ông Sơn không trả mà yêu cầu trả lại 45.000.000 cho ông. Ông không nhất trí nhận lại tiền nên hai bên đưa nhau ra UBND xã Vân Nội hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay ông khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu gia đình ông Sơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên lập ngày 11/6/1994 là bàn giao 63m² đất cho ông. Trường hợp gia đình ông Sơn không đồng ý thực hiện hợp đồng giao đất cho ông và Tòa án không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc gia đình ông Sơn bồi thường thiệt hại cho ông.

Bị đơn là ông Trần Thanh Sơn trình bày:

Năm 1992, ông được Nông trường Đông Anh I cấp diện tích đất tại Khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên Nông trường. Sau khi được giao đất, ông đổi cho ông Thắng cũng là công nhân Nông trường được giao đất lô số 13. Việc đổi đất có lập thành văn bản, có xác nhận của Nông trường. Diện tích lô số 13 là 80m², ngoài ra Nông trường còn cho ông mượn thêm 40m² đất tiếp giáp phía

sau để ổn định cuộc sống. Do đó, tổng diện tích đất gia đình ông được sử dụng là 120m². Ông không nhất trí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 11/6/1994 theo yêu cầu khởi kiện của ông Thự vì theo ông hai bên không có việc chuyển nhượng đất mà mới chỉ có việc đặt cọc; việc ông viết giấy biên nhận tiền ngày 11/6/1994 chỉ là nhận tiền đặt cọc của ông Thự chứ không phải nhận tiền bán đất cho ông Thự vì trong giấy không ghi rõ diện tích đất, chiều dài, chiều rộng đất. Do các con ông không đồng ý bán đất nên ông đã yêu cầu trả lại tiền cho ông Thự nhưng ông Thự không nhận. Ông và vợ ông không ký vào “Giấy nhượng lại thành quả lao động” do ông Thự viết, đề nghị Tòa án giám định chữ ký của ông trên giấy này. Nay ông Thự khởi kiện đề nghị ông giao đất thì ông không đồng ý. Ông đề nghị trả lại ông Thự số tiền ông đã nhận là 45.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho ông Thự 155.000.000 đồng nữa là 200.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 07/2017/DS – ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xử:

Áp dụng Điều 188, 203 Luật Đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 203, 220, 271, 272, 273 Bộ luật dân sự 2015.

Xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/1994 giữa ông Ngô Đăng Thự với ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan.

- Buộc ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan phải trả lại ông Ngô Đăng Thự số tiền 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Đăng Thự số tiền là 1.020.000.000 đồng.

- Về án phí : Buộc ông Thự, bà Lan chịu án phí sơ thẩm là 39.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Trần Thanh Sơn có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo ông Sơn:

- Ông Thự khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong khi thời hiệu khởi kiện đã hết;

- Diện tích đất tranh chấp vào quy hoạch mở đường nên việc định giá phải theo giá bồi thường của Nhà nước, việc Tòa cấp sơ thẩm lấy giá theo giá thị trường là cao, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông;

- Ông không đồng ý với việc đánh giá lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của bản án sơ thẩm đối với ông là 2/3, của ông Thự là 1/3.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay;

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh Sơn;

Bị đơn ông Trần Thanh Sơn có mặt tại phiên tòa nhưng tự ý bỏ ra về trong khi phiên tòa đang xét xử.

Luật sư Vũ Khắc Huy bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thanh Sơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và không gửi bản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Sơn cho Hội đồng xét xử.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án cho đến trước khi Nghị án.

- Nguyên đơn chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định;

- Bị đơn bà Lan và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Toàn, anh Toán, chị Quý vắng mặt hai lần liên tiếp tại phiên tòa chứng tỏ những người này đã tự tước bỏ quyền được tham gia phiên tòa phúc thẩm.

- Bị đơn ông Sơn có mặt tại phiên tòa nhưng không trình bày yêu cầu, đề nghị của mình mà tự ý bỏ ra về trong khi phiên tòa đang tiến hành là chấp hành không tốt quyền và nghĩa vụ của bị đơn được pháp luật quy định.

Về nội dung:

Đơn kháng cáo của ông Sơn làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng quy định nên coi là hợp lệ về hình thức;

Sau khi phân tích nội dung vụ án, đơn kháng cáo của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Sơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

Về tố tụng:

- *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự:* Bà Nguyễn Thị Lan là bị đơn và chị Trần Thị Quý, anh Trần Quốc Toàn, Trần Quốc Toán đã được triệu tập đến phiên tòa hợp lệ hai lần liên tiếp nhưng vẫn vắng mặt không lý do; luật sư Vũ Khắc Huy bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Thanh Sơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; bị đơn ông Trần Thanh Sơn có mặt tại phiên tòa nhưng trong khi phiên tòa đang tiến hành xét xử thì ông Sơn tự ý bỏ ra về với lý do cần sự có mặt của luật sư. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về điều luật áp dụng:** Ông Ngô Đăng Thụ và vợ chồng ông Trần Thanh Sơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/1994. Do vậy, khi xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng này cần áp dụng luật tại thời điểm giao kết hợp đồng là Luật Đất đai 1993, Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm áp dụng Luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không chính xác.

- **Về thời hiệu khởi kiện:** Ông Thụ khởi kiện yêu cầu gia đình ông Sơn giao trả 63m² đất cho ông vì cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng 63m² đất này thông qua “Giấy chuyển nhượng thành quả lao động” ngày 11/6/1994 giữa ông và vợ chồng ông Sơn, do ông không có nhu cầu sử dụng nên cho gia đình ông Sơn mượn lại; trường hợp vợ chồng ông Sơn không giao trả ông đất và Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì ông đề nghị ông Sơn, bà Lan phải trả lại ông tiền bồi thường thiệt hại cho ông.

Xét thấy, đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý thông qua giao dịch dân sự. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ- HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì tranh chấp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Thụ là đúng pháp luật; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Sơn cho rằng việc khởi kiện của ông Thụ đã hết thời hiệu.

Về nội dung:

Xét thấy, giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đăng Thụ và vợ chồng ông Trần Thanh Sơn thể hiện bằng văn bản viết tay là: “Giấy nhượng lại thành quả lao động” ngày 11/6/1994 do ông Ngô Đăng Thụ viết và giấy “Giấy biên nhận tiền” cùng ngày 11/6/1994 do ông Trần Thanh Sơn viết. Trong “Giấy nhượng lại thành quả lao động” ghi rõ: “*Tôi là Trần Thanh Sơn và vợ tôi là Nguyễn Thị Lan là công nhân của công ty. Vợ chồng tôi được công ty cấp cho mảnh đất ô số 13 theo bản đồ quy hoạch của công ty và được cấp giấy phép xây dựng số 13 của Phòng Xây dựng huyện Đông Anh cấp ngày 09/3/1992. Nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ chồng tôi nhượng lại mảnh đất trên cho anh Ngô Đăng Thụ ở Dục Nội, Việt Hùng, Đông Anh, Hà Nội với diện tích là 63m², chiều ngang theo quốc lộ 23 là 3,5m và chiều dài là 18m, phía đông giáp ô số 14 nhà chị Ngô Thị Loan với giá là 10 triệu đồng*”, giấy này có chữ ký của ông Ngô Đăng Thụ, ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan và người làm chứng là ông Nguyễn Văn Dũng. Trong “Giấy biên nhận” ông Sơn ghi: “*Tôi là Trần Thanh Sơn, công nhân của công ty có bán cho anh Ngô Đăng Thụ mảnh đất với giá 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng*

chấn). Tôi đã nhận đủ số tiền trên của anh Thụ”. Nay ông Sơn và ông Thụ đều xác nhận số tiền ông Thụ đã trả cho ông Sơn là 45.000.000 đồng chứ không phải là 10.000.000 đồng như trong “Giấy nhượng lại thành quả lao động” ghi. Do đó phải xác định 45.000.000 đồng là giá trị hợp đồng chuyển nhượng 63m² đất chứ không phải là tiền ông Thụ đặt cọc cho ông Sơn để mua đất. Ông Trần Thanh Sơn không thừa nhận chữ ký của vợ, chồng ông trên “Giấy nhượng lại thành quả lao động”. Theo Kết luận giám định số 685 ngày 09/01/2017 của Viện Khoa học hình sự thể hiện chữ ký trên “Giấy nhượng lại thành quả lao động” đúng chữ ký của ông Trần Thanh Sơn.

Như vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để xác định ông Ngô Đăng Thụ và vợ chồng ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 63m² đất tại ô 13 mà ông Trần Thanh Sơn được Nông trường Đông Anh I cấp năm 1992, không có căn cứ xác định giữa hai bên chỉ có việc đặt cọc như yêu cầu kháng cáo của ông Sơn.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 63m² đất này giữa ông Ngô Đăng Thụ và vợ chồng ông Trần Thanh Sơn thể hiện bằng văn bản viết tay là: “Giấy nhượng lại thành quả lao động” ngày 11/6/1994 chưa được công chứng, chứng thực hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự 1991; Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì diện tích đất ông Sơn được cấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có một phần đất ông Sơn được Nông trường Đông Anh I cho mượn không được phép chuyển nhượng, do đó 63m² đất này hai bên chuyển nhượng khi bên chuyển nhượng là ông Sơn bà Lan chưa được quyền chuyển nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/1994 giữa ông Thụ và vợ chồng ông Sơn bà Lan đã vi phạm cả về hình thức và nội dung, hơn nữa hai bên chưa tiến hành giao nhận đất cho nhau.

Căn cứ vào điểm a.4 và điểm a.6 khoản 2.3, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng này bị coi là vô hiệu. Bản án sơ thẩm quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng này là đúng pháp luật. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Về việc bồi thường thiệt hại căn cứ vào lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của các bên trong quan hệ hợp đồng, chênh lệch giá trị của đối tượng hợp đồng tại thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử sơ thẩm.

Xét thấy, về giá trị quyền sử dụng đất:

Theo xác nhận của Công ty Bắc Hà là đơn vị chủ quản quản lý diện tích đất tranh chấp nêu trên và xác nhận của UBND xã Vân Nội thì diện tích đất

tranh chấp có một phần vào quy hoạch dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Đông Anh - Hà Nội theo Quyết định thu hồi đất số 2289/QĐ-UBND ngày 15/5/2009 của UBND thành phố Hà Nội nhưng chưa có quyết định thu hồi đất và chưa có phương án bồi thường đối với diện tích đất tranh chấp. Tại Công văn số 204/TNMT ngày 10/8/2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh cung cấp thì “....trong 651.828m² đất đã thu hồi để thực hiện dự án có 6.342m² đất có ký hiệu CTR được giữ lại, chính trang không thực hiện thu hồi đất trong đó có Khu tập thể Xí nghiệp Bắc Hà nằm trong ô đất có ký hiệu CTR. Khu đất ở này mặc dù đã nằm trong quyết định thu hồi đất nhưng các hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục chính trang theo mục đích đất ở”. Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện Đông Anh trưng cầu đã tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp vào ngày 06/9/2016, xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 25.000.000 đồng/m², không có căn cứ xác định việc định giá là không đúng pháp luật. Ông Sơn kháng cáo đề nghị tính theo giá bồi thường là không có cơ sở vì diện tích đất tranh chấp không nằm trong diện bồi thường thu hồi đất.

Về xác định lỗi: Xét thấy, cả bên chuyển nhượng là ông Sơn, bà Lan và bên nhận chuyển nhượng là ông Thự đều biết rõ là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng; Về hình thức, hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay cho nhau mà chưa đưa ra công chứng, chứng thực hợp lệ. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi. Bên chuyển nhượng là ông Sơn bà Lan có lỗi hơn bên mua ở chỗ không giao đất cho bên mua nhưng không trả lại tiền ngay cho bên mua (vì không có căn cứ xác định ngay sau khi ký văn bản chuyển nhượng ông Sơn đã yêu cầu trả lại tiền ông Thự nhưng ông Thự không nhận). Bản án sơ thẩm xác định ông Sơn, bà Lan có lỗi 2/3, bên mua chỉ có lỗi 1/3 là phù hợp. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông Sơn, bà Lan phải trả lại ông Thự số tiền ông Sơn đã nhận của ông Thự là 45.000.000 đồng và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Thự số tiền là 1.020.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh Sơn mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo là ông Trần Thanh Sơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS – ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 31 Luật đất đai 1993; khoản 2 Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/1994 bằng hình thức “Chuyển nhượng thành quả lao động” giữa ông Ngô Đăng Thụ và ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan.

2. Buộc ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan phải trả lại ông Ngô Đăng Thụ 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng chẵn) và có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Đăng Thụ số tiền là 1.020.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Tổng cộng, ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan phải thanh toán trả ông Ngô Đăng Thụ số tiền là: 1.065.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm sáu mươi lăm triệu đồng chẵn).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là: 39.500.000 đồng (Ba mươi chín triệu, năm trăm ngàn đồng)

- Ông Ngô Đăng Thụ được trả lại tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng ông đã nộp tại biên lai thu tiền số 0006462 ngày 29/12/2015 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh Sơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp tại BL số 0000455 ngày 01/6/2017 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- VKSND Tp Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hồi 10 giờ 30 phút ngày 29/8/2017

Tại phòng Nghị án- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

- **Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy
- **Các Thẩm phán :** Bà Ngô Thị Thu Thiện; Bà Trần Thị Liên Anh

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 99/2017/TLPT- DS ngày 12/7/2017 về:
“Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Ông Ngô Đăng Thụ

Bị đơn: Ông Trần Thanh Sơn; bà Nguyễn Thị Lan

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Quý
2. Anh Trần Quốc Toàn
3. Anh Trần Quốc Toàn

NỘI DUNG

Phản thảo luận:

Thẩm phán Liên Anh: Về điều luật áp dụng: do hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/1994. Do vậy, khi xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng này cần áp dụng luật tại thời điểm giao kết hợp đồng là Luật Đất đai 1993, pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm áp dụng Luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không chính xác.

Về thời hiệu: đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý thông qua giao dịch dân sự. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ- HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì tranh chấp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Thụ là đúng pháp luật; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Sơn cho rằng việc khởi kiện của ông Thụ đã hết thời hiệu.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh Sơn về việc xác định giá trị đất tranh chấp, về tỷ lệ lỗi và về số tiền phải bồi thường.

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Sơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông đã nộp.

Thẩm phán Thienj: Nhất trí ý kiến của Thẩm phán Liên Anh

Thẩm phán chủ tọa: Nhất trí ý kiến của Thẩm phán Thiện và Thẩm phán Liên Anh.

Sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử biểu quyết nhất trí 3/3 = 100% xử như sau:
Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS – ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 31 Luật đất đai 1993; khoản 2 Điều 13 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. **Xử:**

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/1994 bằng hình thức “Chuyển nhượng thành quả lao động” giữa ông Ngô Đăng Thự và ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan.

2. Buộc ông Trần Thanh Sơn, bà Nguyễn Thị Lan phải có trả lại ông Ngô Đăng Thự 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng chẵn) và có trách nhiệm bồi thường cho ông Ngô Đăng Thự số tiền là 1.020.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Tổng cộng, ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan phải thanh toán trả ông Ngô Đăng Thự số tiền là: 1.065.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm sáu mươi lăm triệu đồng chẵn).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh Sơn và bà Nguyễn Thị Lan phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là: 39.500.000 đồng (Ba mươi chín triệu, năm trăm ngàn đồng)

